TEXT / TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 In den Kerngebieten sind Tankstellen nach § 7 (2) Nr. 5 und § 7 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 In den Kerngbieten sind Spiel- und Automatenhallen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig (§ 1 (5+9) BauNVO)

1.3 In dem Gebäude im Kerngebiet 1, das unmittelbar an den Markt angrenzt, sind Wohnungen nach § 7 (2) Nr. 6 und 7 im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 1 (7) BauNVO).
Im 2. Obergeschoss oder im Dachgeschoss ist mindestens eine Wohnung mit einer Geschossfläche von 40 qm vorzusehen (§ 7 (4) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche im Kerngebiet 2 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Die Bauweise a1 ist abweichend von der geschlossenen Bauweise dahingehend anzuwenden, dass die vorhandenen Traufgassen zu erhalten sind. Ansonsten ist die Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten (§ 22 (4) BauNVO).

3.2 Bei der Bauweise a2 ist abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig. Zudem darf an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden, sofern landesrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen (§ 22 (4) BauNVO).

4.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Fliegende Bauten i.S.d. § 82 der LBO Schleswig-Holstein sind nicht zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

5.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO)

5.1 Örtliche Bauvorschriften für die Fläche für den Gemeinbedarf

Bei Neubauten und baulichen Veränderungen in dem Teil des Gebietes, in dem eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, müssen Gebäudefronten, die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen liegen und die breiter als 12 m sind, in Gebäudeabschnitte gegliedert werden. Es gilt:

- die Gebäudefront ist durch Vor- und Rücksprünge senkrecht zu gliedern
- Die Gebäudefront ist waagerecht durch Höhenvorsprünge im First, an der Traufe und den Fensterbrüstungen zu gliedern.

Die Baukörpergliederung hat alle 6 bis 8 m Gebäudefrontlänge zu erfolgen. Abweichungen bis zu 10 % sind zulässig.

5.2 Örtliche Bauvorschriften für die Fläche für den Gemeinbedarf und für das Kerngebiet 1

5.2.1 Die Außenfassaden von Hauptgebäuden sind mit rotem bis braunem Sichtmauerwerk zu gestalten. 20 % anders gestaltete Wandflächen sind zulässig.

5.2.2 Die Dachneigung darf 38° bis 45° betragen. In dem Teil des Gebietes, in dem eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, darf die Dachneigung 48° bis 66° betragen.

5.2.3 Die Dächer sind mit roten bis braunen Dachsteinen zu gestalten.

5.2.4 Dachaufbauten (hier: Gauben) müssen einen Mindestabstand von 2 m von den Giebeln haben. Die Dachfläche zwischen Traufe und Gaubenansatz muss mindestens 0,70 m breit sein. Die Ansichtsbreite von Gauben, die zum Markt ausgerichtete sind, darf 1,50 m nicht überschreiten. Ansonsten darf die Breite der Gauben 4,00 m nicht überschreiten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften für die Fläche für den Gemeinbedarf und die Kerngebiete 1 und 2.

5.3.1 Blinkende und reflektierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5.3.2 Verkaufsstellen in Form von offenen oder geschlossenen Verkaufsständen, -bauten und -wagen sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

5.4 Örtliche Bauvorschriften für das Kerngebiet 2

5.4.1 Die Dachneigung darf 20° bis 35° betragen.

5.4.2 Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachsteinen zu gestalten.

5.4.3 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.